SECRETARIO :
EXPEDIENTE :
ESCRITO : 01
CUADERNO : Principal
SUMILLA : INTERPONGO DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE AREQUIPA

ROXANA DEL CARMEN ARAUJO AQUINO, identificada con D.N.I. N° XXXXXXXX, **HELARD LUIS ARAUJO AQUINO,** identificado con D.N.I. N° XXXXXXXX, **MONICA MARIA ARAUJO AQUINO,** identificada con D.N.I. N.º XXXXXXXX, domiciliados en XXXXXXXX, distrito de Cercado, provincia y departamento de Arequipa, ante Usted me presento atentamente y señalo que:

Al amparo del inciso 20 del artículo 2 de la Constitución Política del Perú que consagra el derecho de petición, concordante con el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil que regula el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, recurrimos a su despacho con la finalidad de interponer demanda de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO,** la misma que dirigimos en contra de **TEMISTOCLES LUIS CARLOS ARAUJO ARAUJO,** en mérito a los siguientes fundamentos:

1. PETITORIO

A través de la presente demanda solicitamos lo siguiente:

- Primera pretensión principal: Que se declare fundada, a través de una sentencia de naturaleza declarativa, nuestra pretensión consistente que se nos declare propietarios por haber adquirido el bien *sub litis* a través de una prescripción adquisitiva de dominio.

- Segunda pretensión principal: Que se ordene a Registros Públicos la apertura de una nueva partida registral consignándose la titularidad de nuestro derecho de propiedad.

3. DE LA PROPIEDAD

Poseedor:	**Roxana Del Carmen ARAUJO Martínez, Helard Luis ARAUJO Martínez, Monica María ARAUJO Martínez.**
Lugar:	El bien inmueble se encuentra ubicado en la Avenida Lambramani números 144-146.
Distrito:	Cercado
Provincia:	Arequipa
Departamento:	Arequipa

<u>Linderos y medidas perimétricas del terreno matriz</u>

Por el frente:	Con la Avenida Lambramani, con una línea recta de 12.91 ml.
Por la derecha:	Con la Sucesión Rosa Begazo Calderón, con una línea quebrada de 2.83,12.66,5.31,10.00 ml.
Por la izquierda:	Con la propiedad del Señor Vicente Hugo Mejía Gonzales y la Sra. Luz Escalante de Mejía, con una línea quebrada de 6.63,13.36, 12.74 ml.
Por el fondo:	Con la propiedad de Gladys Hurtado Rodríguez, con una línea quebrada de 5.45, 6.80,1.18ml.
Área:	413.19 mt2
Perímetro:	89.87 ml.

La información señalada se encuentra en los planos perimétricos y la memoria descriptiva que previamente fue presentada a la municipalidad, a fin de poder obtener la visación correspondiente, quien dentro del procedimiento realizó la constatación al predio. De esta forma, con esta información damos cumplimiento al requisito establecido en la norma procesal.

4. DEMANDADO Y DOMICILIO

El demandado es el señor **TEMISTOCLES LUIS CARLOS ARAUJO ARAUJO,** con domicilio XXXXXXXX, distrito de Arequipa, provincia y departamento de Arequipa, a donde se le deberá notificar las resoluciones que su Despacho emita.

5. COLINDANTES

Las siguientes personas se encuentran en posesión fáctica de bienes que son colindantes al bien inmueble y deberá notificárseles la presente

demanda de prescripción:

1. **Costado derecho:** Con la Sucesión de Rosa Begazo Calderón, con domicilio en la Avenida Lambramani N°146, distrito de Cercado, Provincia y departamento de Arequipa.
2. **Costado izquierdo:** Vicente Hugo Mejia Gonzales y Luz Escalante de Mejía con domicilio en la Avenida Lambramani N° 148, distrito de Cercado, Provincia y departamento de Arequipa.
3. **Fondo:** Gladys Hurtado Rodríguez con domicilio en la Urbanización las orquídeas N - 06, distrito de Cercado, Provincia y departamento de Arequipa.

El artículo 506 del Código Procesal Civil dispone que, con la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, además de emplazar al demandado, debe ser emplazada a los colindantes del predio. Por ello es que señalo a los colindantes y a sus respectivos domicilios para que puedan ser válidamente notificados del presente proceso y, a su vez, puedan ejercer su derecho de defensa si consideran que el presente proceso de prescripción adquisitiva afecta su propiedad.

6. FUNDAMENTOS DE HECHO

6.1. Con fecha 07 de abril del 2004 los recurrentes celebraron un contrato de compra venta sobre la totalidad de los derechos y acciones sobre el predio signado en la Avenida Lambramani N° 144-146, dicha disposición se realizó sobre un bien propio del demandado.

6.2. Siendo ello así, desde la fecha de la transferencia tomamos posesión del bien inmueble, habitándolo de forma pacífica, continua y publica, por más de 12 años, ejerciendo actos de posesión conforme se acredita mediante documentos que adjuntamos a la presente demanda, precisando además que el bien no se encuentra inscrito.

7. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento mi petitorio en los dispuesto en los siguientes dispositivos legales:

7.1. Código Civil

Es de plena aplicación a este caso los siguientes preceptos legales del Código Civil:

Artículo 950.- “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.
Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”.

Artículo 952.- “Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”.

7.2. Código Procesal Civil

Es de aplicación a este caso las siguientes normas del Código Procesal Civil:

Artículo 486.- *“Procedencia*

Se tramitan en proceso abreviado los siguientes asuntos contenciosos: (…)
2. Título supletorio, prescripción adquisitiva y rectificación de áreas o linderos;(…)

Artículo 505.- *“Requisitos especiales*

Además de lo dispuesto en los artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.
2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien. El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien.
3. Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco

años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.

4. Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes.

5. Tratándose de deslinde se ofrecerá como prueba, además, la inspección judicial del predio.

Artículo 506.- "*Emplazamiento*

Aunque se conozcan el nombre y domicilio del demandado o demandados y, en su caso, de los colindantes, en el auto admisorio de la demanda el Juez dispondrá que el extracto de la misma se publique por tres veces, con intervalo de tres días, en la forma prevista en los artículos 167 y 168. En los casos del artículo 435 y siempre que se trate de predios rústicos, se efectuará asimismo notificación por radiodifusión por cinco días consecutivos como dispone el Artículo 169".

7.4. **En Lo Doctrinario. -**

Así tenemos al maestro GHUNTER GONZALES BARRON en su libro la constitucionalidad de la prescripción, justifica la prescripción incluso a favor de un adquiriente de mala fe por lo que lo citare en diversos pasajes de su libro.

La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión se justifica, normalmente, como un mecanismo probatorio absoluto de la propiedad, que busca poner punto final a los debates interminables sobre el dominio de un bien.

Ante la dificultad de la prueba diabólica, esto es, que se acredite la condición de propietario lo cual exige probar esa misma condición del transmitente y así hasta el infinito, es decir, hasta el origen mismo del derecho. Esa pretensión es imposible, razón por la cual el ordenamiento jurídico establece un mecanismo dogmático de prueba de la propiedad: la usucapión

Por tanto, su verdadera función no es facilitarle las cosas al usurpador, sino servir de prueba definitiva de la propiedad, pues ya no importa que el transmitente no sea domino, en tanto que finalmente cualquier vicio de los sucesivos títulos queda subsanado con la posesión y el paso del tiempo.

En efecto, el ser humano no puede vivir en angustia permanente, y es necesario que los debates se resuelvan en algún momento. Aun cuando la solución sea intrínsecamente injusta, el solo hecho de que se produzca la conclusión de ese problema ya es un acto de justicia. Por otro lado, es bien conocido que el uso y disfrute sobre las cosas se potencia cuando los derechos están claramente determinados, por lo que cerrar la discusión propietaria incentiva la creación de riqueza, la circulación de los bienes y,

con ello, los actos económicos de inversión, siempre favorables al bienestar general.
Algunos dirán que la usucapión permite que los invasores terminen como titulares legales de un bien; y de hecho así ocurre en muchos casos. Sin embargo, la otra salida, consistente en eliminar la prescripción adquisitiva, resulta claramente inconveniente y anti-económica. Es uno de los casos en donde el remedio sería peor que la enfermedad.

De Orden Jurisprudencial

La propiedad de prescripción se adquiere mediante la posesión, continua, pacífica y publica como propietario durante 10 años por lo que se cumplen los requisitos para adquirir por prescripción, entre los que se encuentra el poseer a título de dueño, al haberse acreditado ello por los actores y reconocido por el juez con la prueba actuada en autos (Cas. N° 1775-99-Lambayaque. 15/03/2002).
Se encuentra habitado para demandar prescripción adquisitiva quien alegue una posesión mediata o inmediata de un bien inmueble, pues el ordenamiento legal vigente no distingue si la posesión para adquirir vía prescripción adquisitiva la propietaria debe tener alguna de las características mencionadas, sino que solo exige que aquella sea continua, pacífica y pública (Cas. N° 1 126-01-La Libertad 10/10/2002).
(En Cuadernos Jurisprudenciales N° 68. Dialogo con la Jurisprudencia, febrero, 2007, página 71).

La Sentencia del Segundo Pleno Casatorio de nuestra Corte Suprema apunta claramente en tal sentido, pues siguiendo a Albaladejo dice:
“En suma, la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve, además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas” (considerando 43).

8.MONTO DEL PETITORIO

La cuantía en este caso es indeterminada.

9.VÍA PROCEDIMENTAL

Conforme regula el Código Procesal Civil en su artículo 486, la vía idónea para el presente proceso es la del “proceso abreviado”.

10. MEDIOS DE PRUEBA

10.1. Minuta de compra venta de bien inmueble de fecha

07/04/2004, documento con el cual probamos objetivamente que el bien fue transferido el cual poseemos en calidad de propietarios desde el año 2004 hasta la actualidad.

10.2. Recibos de servicios básicos (luz, agua); documentos en los cuales se consigna la dirección y ubicación del predio que venimos poseyendo, recibos que a su vez venimos pagando comportándonos como propietarios.

10.3. Plano de ubicación y perimétrico, memoria descriptiva visados por la municipalidad; con el cual se acredita la individualización y ubicación del predio que venimos poseyendo.

10.4. Certificado de búsqueda catastral; con el cual se acredita no se encuentra en la base gráfica de la oficina de la Superintendencia de Registros Públicos Oficina Registral N° XII Sede Arequipa.

10.5. Pagos de Impuestos predial, con los cuales acreditamos que el bien sub Litis es de propiedad de los recurrentes es decir nos comportamos como propietarios ya que realizamos los pagos de forma regular.

10.6. Acta de conciliación Nro. 961-2019, celebrada ante Centro de Conciliación Promoción para la Paz Social PROPAZ, con el que acreditamos que los demandantes nos conducimos como propietarios del inmueble al dar en arrendamiento el inmueble.

10.7. Tomas fotográficas de la propiedad; con el cual acreditamos como se encuentra actualmente el estado actual del predio, el cual venimos poseyendo desde el 2004.

10.8. Constatación de posesión notarial efectuada por el Notario.

10.9. Ofrezco como medio de prueba a los siguientes testigos:

a) Elizabeth Norma Hilari Luque, con D.N.I. 41098815, domiciliada en P.J. Rio Seco, Calle Tacna, Mz. V, Lote 5, distrito de Cerro Colorado, departamento y provincia de Arequipa.

b) Alexis Tadeo Barreda Pinto, con D.N.I. 29673320, domiciliado en la Asociación de Vivienda Los Peregrinos de Chapi Sector 01 manzana “F”, lote N°16, distrito de Quequeña, departamento y provincia de Arequipa.

c) Modesto Macedo Santos, con D.N.I. 29281996, domiciliada en Pasaje Santa Rosa N° 309, distrito de Cercado, departamento y provincia de Arequipa.

Con los cuales acreditamos que los recurrentes poseen el bien de forma pacífica, publica y continúa desde el año 2004.

11. ANEXOS

IA. Copia de D.N.I. de los recurrentes.
IB. Minuta de compra venta de bien inmueble de fecha 07/04/2004.
IC. Copia simple de recibos de servicios básicos (luz, agua, etc.).
ID. Plano de ubicación perimétrico y memoria descriptiva visados por la municipalidad.
IE. Copia simple de certificado de búsqueda catastral.
IF. Copia simple de pago de impuestos prediales y arbitrios municipales.

IG. Acta de conciliación N° 961-2019
IH. Tomas fotográficas de la propiedad.
II. Constatación de posesión notarial efectuada por el Notario.
IJ. Copia de DNI de los testigos
1K Tasas judiciales.

POR LO TANTO:

Solicito a Usted, señor Juez, ampare las pretensiones planteadas en el presente escrito de demanda.

PRIMER OTROSÍ DIGO:

Que, por convenir mi derecho, nombro como abogado defensor al XXXXXXXX, quien suscribe el presente escrito, otorgándole las facultades generales de representación reguladas en los artículos 74 y 80 del Código Procesal Civil, declarando estar instruido de la presente causa, y señalo como domicilio procesal el XXXXXXXXXXXX, provincia y departamento de Arequipa, casilla electrónica N° XXXX y casilla física N.º XXXX de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, donde a partir de la fecha deberán remitirse las notificaciones correspondientes, correo electrónico XXXXXXXX@gmail.com, numero celular XXXXXXXX.

Arequipa,